

TRIBUNALE DI ASTI
G.E. Dott.ssa Laura Brizi
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
procedura di espropriazione immobiliare n. 28/2017 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Monica Ferraris, con studio in Asti, in Corso Dante, n. 74, visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti del 14/01/2019 e ss. con il quale ne vengono delegate le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 28/2017, visti gli artt. 569 e segg c.p.c., art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. (*vendita telematica*) e D.M. 32/2015, visti gli artt. 591 bis, 576, e 569 e segg. c.p.c.,

DATO ATTO

che sono andate deserte le precedenti vendite e che, in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 17/03/2026, si procederà ad altra vendita;

AVVISA

che alle **ore 16,00 del giorno 2 luglio 2026** presso il proprio studio in Asti, in Corso Dante, n. 74, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del diritto di piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Fabbricato civile sito nel comune di Mongardino (AT), in Piazza IV Novembre, n. 7, censito come segue:

Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 313 - Qualità Ente Urbano - Superficie Ha. are. ca 00.50

Catasto Fabbricati: Foglio 2, Particella 313, sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 94 m², tot. escluse aree scoperte 91 m² - rendita € 187,47.

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte di maggior edificio, elevata a due piani fuori terra oltre a piano interrato, così composta:

- al piano terreno da soggiorno-ingresso, disimpegno e cucina;
- al piano primo da due camere;
- al piano semi-interrato servizio igienico, cantina, portico.

Con scale di collegamento tra i piani.

All'immobile si accede dalla Piazza IV Novembre (centrale rispetto al paese di Mongardino) attraverso uno spazio intercorrente tra due fabbricati adibito a viabilità pedonale e

veicolare ed una corte comune ad altri immobili (particella 32 del foglio 2 del Catasto terreni di Mongardino).

** Superficie*

L'abitazione vanta una superficie convenzionale di mq. 82,00 (con le pertinenze una superficie totale convenzionale di 90,71 mq).

** Confini*

Come da perizia dell'esperto designato dal G.E., a sud con corte comune (particella 32 del foglio del Catasto Terreni); a est con particella 312 del foglio 2 del Catasto Terreni; a nord con particella 31 del foglio 2 del Catasto Terreni; a ovest con particelle 468 e 30 del foglio 2 del Catasto terreni.

** Dati catastali - Corrispondenza catastale*

Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 313 - Qualità Ente Urbano - Superficie Ha.are.ca 00.50
Catasto Fabbricati: Foglio 2, Particella 313, sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 94 m², tot. escluse aree scoperte 91 m² - rendita 187,47.

Dal raffronto tra la situazione cartacea e rilevazione in loco, il CTU ha riscontrato la non corrispondenza tra mappa, planimetria e stato dei luoghi, ed ha proceduto alla correzione ed all'aggiornamento. Tramite Tipo Mappale protocollo 2018/53218 del 20/11/2018 e Variazione Catastale DOCFA del 26/11/2018 protocollo AT0054220, è stato eseguito aggiornamento allo stato dei luoghi della situazione catastale, come specificate nel verbale di perizia e successiva integrazione a cui si rinvia.

** Precisazioni*

Come rilevato dal consulente designato dal Giudice procedente, si rinviene una non corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento ed i dati attuali; nonostante ciò i dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile oggetto della presente procedura. Infatti:

- le particelle del Catasto Terreni foglio 2 n. 313 di are 0,40 e n. 496 di are 0,10 (come indicate nel pignoramento) sono state unite dal consulente designato in quella che è diventata l'attuale particella n. 313 di are 0,50 – tramite Tipo Mappale del 20/11/2018 protocollo n. AT0053218 in atti dal 20/11/2018 (n. 53218.1/2018);
- l'unità immobiliare del Catasto Fabbricati foglio 2 n. 313 di vani 4,5 (come indicata nel pignoramento) è stata variata dal consulente designato in quella che è diventata l'attuale unità n. 313 sub. 1 di vani 5,5 - come da ampliamento (n. 11255.1/2018) del 26/11/2018 protocollo n. AT0054220 in atti dal 28/11/2018.

** Parti comuni - servitù*

L'immobile presenta parti comuni con altre proprietà, ed in particolare, l'area che dalla Piazza IV Novembre consente l'accesso al fabbricato, costituita da uno spazio intercorrente tra due fabbricati adibito a viabilità pedonale e veicolare ed una corte; tale area (particella 32 del foglio 2 del Catasto Terreni di Mongardino) risulta allibrata come corte comune alla

particella 311 e ad enti urbani del foglio 2. Secondo il consulente di ufficio, dalle verifiche storiche eseguite, non è stato possibile accertare se l'area è di proprietà comune anche all'immobile in oggetto o se l'immobile gode di servitù attiva di diritto di passaggio.

Il CTU non rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, salvo quanto già precisato in punto "parti comuni".

**Caratteristiche costruttive prevalenti*

In mediocre stato di conservazione, manutenzione e finizione.

Il fabbricato presenta: -muratura portante in mattoni; -tetto non coibentato a falde con orditura in legno e coppi in laterizio e solai a voltine di mattoni; -pareti interne ed esterne intonacate -pavimenti in gres ceramicato -serramenti esterni in legno con vetro semplice e dotati di persiane -serramenti interni in legno.

Sono presenti l' impianto elettrico ed idrico-sanitario; il riscaldamento è costituito da ventilconvettori.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal perito in data 26 aprile 2018, l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato (ivi residente da accertamenti anagrafici svolti), ma non occupato da parecchio tempo.

Dai sopralluoghi e dagli accertamenti effettuati per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano contratti di locazione in essere, né registrati.

L'immobile oggetto della presente esecuzione appartiene all'esecutato che ne è esclusivo proprietario.

** Normativa urbanistica, pratiche edilizie, vincoli, oneri condominiali.*

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in zona che il PRGC del comune di Mongardino classifica "Area normativa di intervento di recupero edilizio-urbanistico a prevalente destinazione residenziale"- Lotti edificati di tipo D ed E (zone di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05/08/1978 n. 457). Interventi consentiti: manutenzioni ordinaria e straordinaria – restauro e risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia di tipo A – ampliamento tramite recupero e riutilizzo di volumi semiaperti quali stalle, fienili, porticati.

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata in data 12/12/2018 dai quali risulta la valutazione energetica e la sua qualificazione in Classe Energetica "G".

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come rileva il consulente, da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mongardino non sono emerse pratiche edilizie depositate né provvedimenti abilitativi di alcun tipo; lo stato dei luoghi, come evidenziato in relazione di CTU del 12/12/2018 a cui si rinvia, sembrerebbe indicare che nel fabbricato, successivamente al 01/09/67 non siano state effettuate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto provvedimenti abilitativi.

L'immobile non rientra in un contesto condominiale e non si è a conoscenza di presenza di

vincoli od oneri condominiali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del 12/12/18 ed integrazione del 25/03/19 i cui contenuti si richiamano integralmente.

*** Condizioni e modalità della vendita telematica.**

Tutte le attività relative alla vendita saranno seguite dall'avv. Monica Ferraris, **referente della procedura**, professionista delegato alle operazioni, presso il proprio studio in Asti, in Corso Dante, n. 74 (tel. 0141/436252), ove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita e sarà possibile consultare la relazione tecnica del professionista incaricato dal Tribunale.

La relazione tecnica (parte integrante e sostanziale del presente avviso) e i reperti fotografici sono consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astalegale.net, e www.giustizia.piemonte.it.

Si precisa che il **gestore della vendita telematica** è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., ed il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

Ogni creditore nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 cpc per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Custode designato: Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15 – Torino (tel. 011/485338 011/4731714 – fax: 011/4730562 – cellulare 3664299971 – email: immobiliari@ivgpiemonte.it - per la richiesta visite email: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it)

*** Cauzione, offerta e modalità della vendita telematica asincrona.**

La vendita - che avrà luogo in data **2 luglio 2026** ha ad oggetto un unico lotto consistente in porzione di fabbricato civile sito nel Comune di Mongardino (AT), in Piazza IV Novembre, n. 7, facente parte di maggior edificio elevata a due piani fuori terra, oltre a piano interrato così composta: -al piano terreno da soggiorno-ingresso, disimpegno e cucina; -al piano primo da due camere; -al piano semi-interrato servizio igienico, cantina, portico. Con scale di collegamento tra i piani: in Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 313 - Catasto Fabbricati: Foglio 2, Particella 313, sub. 1, al **prezzo base di € -13.987,00-** ; le offerte di acquisto per essere ritenute ammissibili ed efficaci non dovranno essere inferiori al **75%** del prezzo base (**€ -10.491,00-**);

* L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **IBAN IT38 U030 6910 3001 0000 0070 381** (conto corrente bancario intestato alla presente procedura), acceso presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. di Asti.

L'importo cauzionale sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico deve indicare la causale "Proc. Esecutiva n. 28/2017 R.G.ES. Tribunale di Asti. Versamento cauzione", e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito effettivo delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica – ovvero alle ore 16,00 del 02/07/2026 - il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

* L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

Le offerte di acquisto – previo versamento della cauzione sopra cit. - potranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "*Offerta telematica*" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura (IBAN **IT38 U030 6910 3001 0000 0070 381**).

Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

* Al fine di agevolare la partecipazione alla vendita telematica "Aste Giudiziarie In Linea s.p.a" fornisce assistenza tramite desk telefonico utenza 0586.20141, dal lunedì' al venerdì' dalle ore 9,00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.

***L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 1 luglio 2026 (che è il giorno antecedente a quello fissato per la vendita) esclusivamente in via telematica inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M.n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli articoli 12 co. 4 e 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il

gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

* L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA nel caso di acquisto in regime di IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

* Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

* Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

* Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

* L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

* L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere pagate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

* L'offerta dovrà poi contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si offre di acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (che in ogni caso non potrà mai essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

*** All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- * In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

** Esame delle offerte e gara.*

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge e del caso verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in ASTI, in Corso Dante, n. 74, in data **2 luglio 2026 alle ore 16,00**.

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

* All'udienza il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

* I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

** Deliberazione sulle offerte.*

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il sottoscritto professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima ammessa (ovvero pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze pacifiche e concrete;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

** Gara tra gli offerenti.*

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** e ammissibili il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche nel caso di due o più offerte di identico importo) con rilancio minimo di gara pari ad euro - 1.000,00- (mille/00).

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* La gara avrà durata di 6 (sei) giorni, ed inizierà lo stesso giorno dell'udienza di vendita (02/07/2026), subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato e avrà durata **fino alle ore 12:00 del 8 luglio 2026**, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento;

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

* *Aggiudicazione.*

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il sottoscritto professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

* *Saldo del prezzo e spese di trasferimento.*

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

Nel medesimo termine indicato nell'offerta o in mancanza entro quello di 120 giorni fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e compenso spettante al delegato che è incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'ammontare delle spese aggiuntive verrà comunicato all'aggiudicatario dal sottoscritto professionista delegato: il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi ed regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatto salvi i casi di riduzioni o esenzioni ove sia possibile ottenerle; es. agevolazioni prima casa ecc..*).

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, presentando al professionista delegato, l'estratto dell'atto di matrimonio, se coniugato, oppure il certificato di stato libero, tanto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al sottoscritto professionista delegato.

L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs. n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 01/01/1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, in forza dell'art. 41 del D. lgs. N. 385/93, quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della

quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè nel termine di giorni 15 (quindici) dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 385/93, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine per il versamento del saldo del prezzo, **il saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto stesso per capitale, interessi, accessori e spese, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato**, versando il restante **20%** (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

** Trasferimento dell'immobile oggetto di vendita.*

L'immobile sarà trasferito all'aggiudicatario come individuato nella dichiarazione di offerta, non sono possibili variazioni e cambiamenti successivi.

L'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo di vendita; la vendita forzata non è soggetta a garanzia per l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità quali ad. es. quelli urbanistici, adeguamento impianti, spese condominiali preesistenti.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Per eventuali violazioni della normativa urbanistica/edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, se ne ricorrono i presupposti delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 dpr 380/2001 e art. 40 sesto comma legge 47/1985, presentando istanza di concessione o permesso in sanatoria nel termine di gg. 120-centoventi- dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene è trasferito con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, usufrutto, servitù attive e passive eventuali e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduto e posseduto e sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole, condizioni, modalità, oneri e limitazioni, per le quali si rimanda alla relazione di consulenza tecnica e successiva integrazione del 25/03/2019 consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astalegale.net e www.giustizia.piemonte.it che del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

** Pubblicità e informazioni*

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; - pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, e www.astalegale.net; tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere termine non inferiore a giorni 45.

Il presente avviso pubblicato sul portale delle vendite e notificato tramite pec alle parti che hanno eletto domicilio e comunicato valido indirizzo, e depositato altresì sul portale PCT, pubblicazione da sola sufficiente - in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica - a rendere edotta la parte debitrice: infatti secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione del debitore è circoscritta ai soli casi espressamente previsti dalla legge, e la notifica dell'avviso di vendita non è enunciata in nessuna norma del codice di procedura civile.

Asti, lì 25 marzo 2026

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Monica Ferraris

